

Доклад об осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля за 2015 год

Раздел 1.

Состояние нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере деятельности

Перечень нормативных правовых актов, являющихся основанием для исполнения Департаментом архитектуры и строительства Томской области (далее - Департамент) государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ);
- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ);
- Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчётности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее - постановление Правительства от 27.10.2005 № 645);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-2/пз-н «Об утверждении методических указаний по заполнению форм ежеквартальной отчётности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;
- Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006 № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчёта нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- Постановление Губернатора Томской области от 12.03.2013 № 26 «Об утверждении Положения о Департаменте архитектуры и строительства Томской области»;
- Приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области от 25.12.2014 № 29-п «Об утверждении Административного регламента по осуществлению Департаментом архитектуры и строительства Томской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по исполнению государственной функции по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;
- Приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области от 24.06.2014 № 10-п «Об утверждении перечня документов, которые необходимы для осуществления контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Раздел 2. Организация государственного контроля (надзора)

а) Сведения об организационной структуре и системе управления органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля:

Департамент является уполномоченным органом Администрации Томской области по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации в Томской области.

б) Перечень и описание основных и вспомогательных (обеспечительных) функций:

Государственная функция по контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости включает следующие административные процедуры:

1) Прием и анализ ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об осуществлении обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

2) Организация и проведение плановых и внеплановых проверок соблюдения застройщиками положений законодательства в области долевого строительства многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости.

В случае выявления в результате проведения плановых и внеплановых проверок нарушений законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Департаментом принимаются следующие меры:

- направление лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, предписания об устранении нарушения требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и установление сроков устранения таких нарушений;

- принятие мер, необходимых для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

- обращение в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, предусмотренных частью 15 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- обращение в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случаях, предусмотренных частью 16 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

в) Наименование и реквизиты нормативных правовых актов, регламентирующих порядок исполнения указанной функции:

Приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области от 25.12.2014 № 29-п «Об утверждении Административного регламента по осуществлению Департаментом архитектуры и строительства Томской области регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости по исполнению государственной функции по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Проект приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области «Об утверждении Административного регламента по осуществлению Департаментом государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации» в настоящее время находится на согласовании в прокуратуре Томской области.

г) Информация о взаимодействии органов государственного контроля (надзора), при осуществлении своих функций с другими органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядке и формах такого взаимодействия:

Исполнение функции по контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации Департаментом осуществляется при взаимодействии с Главной инспекцией государственного строительного надзора Томской области, Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области, Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска, Прокуратурой Томской области, Управлением Федеральной налоговой службы по Томской области, Управлением Федеральной службы судебных приставов по Томской области.

д) Сведения о выполнении функций по осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля подведомственными органам государственной власти и органам местного самоуправления организациями с указанием их наименований, организационно-правовой формы, нормативных правовых актов, на основании которых указанные организации осуществляют контроль (надзор):

Подведомственными Департаменту организациями государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации» не осуществляется.

е) Сведения о проведенной работе по аккредитации юридических лиц и граждан в качестве экспертных организаций и экспертов, привлекаемых к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок:

В целях существенного повышения качества анализа ежеквартальной отчетности застройщиков и проведения контрольных мероприятий привлечен к работе по исполнению государственной функции по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости внештатный эксперт – специалист высокой квалификации, обладающий большим опытом работы и широким профессиональным кругозором, аккредитованный в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

Раздел 3.

Финансовое и кадровое обеспечение государственного контроля (надзора)

а) Сведения, характеризующие финансовое обеспечение исполнения функций по осуществлению государственного контроля (надзора) (планируемое и фактическое

выделение бюджетных средств, расходование бюджетных средств, в том числе в расчёте на объём исполненных в отчётный период контрольных функций):

Объём финансовых средств, выделяемых из бюджетов всех уровней на выполнение функций по контролю (надзору) в области долевого строительства за 2015 год составил 1 618 000 рублей. Объём финансовых средств, выделяемых в 2015 году из бюджетов всех уровней на финансирование участия экспертных организаций и экспертов в проведении проверок объём финансовых средств, выделяемых из областного бюджета на эксперта по проведению проверок составил 470 000 рублей.

б) Данные о штатной численности работников органов государственного контроля (надзора), выполняющих функции по контролю, и об укомплектованности штатной численности:

Штатная численность Комитета контроля и надзора в области долевого строительства Департамента укомплектована и состоит из трех сотрудников.

в) Сведения о квалификации работников, мероприятиях по повышению их квалификации:

Работники, осуществляющие функции по контролю (надзору) в области долевого строительства и контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов в случаях, предусмотренных статьей 123.2 Жилищного Кодекса Российской имеют высшее образование, для каждого сотрудника Комитета контроля и надзора в области долевого строительства утверждены индивидуальные планы профессионального развития в части повышения уровня знаний как правового, так и информационного обеспечения деятельности.

г) Данные о средней нагрузке на 1 работника по фактически выполненному в отчётный период объёму функций по контролю:

В соответствии с должностными обязанностями каждого сотрудника Комитета контроля и надзора в области долевого строительства Департамента, предусмотренными в должностных регламентах, устанавливающих права, обязанность и ответственность работника, нагрузки по исполнению возложенных на них функций составляют 100 % по фактически выполненным в отчётный период каждым сотрудником объёмам функции по контролю (надзору).

д) Численность экспертов и представителей экспертных организаций, привлекаемых к проведению мероприятий по контролю:

Для проведения контрольных мероприятий в рамках исполнения государственной функции по осуществлению контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости привлечен один внештатный эксперт.

Раздел 4.

Проведение государственного контроля (надзора)

а) Сведения, характеризующие выполненную в отчетный период работу по осуществлению государственного контроля (надзора) и муниципального контроля по соответствующим сферам деятельности, в том числе в динамике (по полугодиям):

Наряду с осуществлением проверок ежеквартальной отчётности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в 2015 году Департаментом осуществлены следующие действия в рамках функции по контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

Проведена 91 внеплановая и 3 плановых проверки.

Общая сумма наложенных Департаментом административных штрафов равна 3 030 000 рублей, из них по результатам плановых и внеплановых проверок - 2 355 000 рублей (на 46 % больше, чем в 2014 году (2 065 000)).

Выдано 71 предписание об устранении нарушений в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе 64 по результатам плановых и внеплановых проверок) (на 34 % больше, чем в 2014 году (53)).

Возбуждено 172 дела об административных правонарушениях (на 50 % больше, чем в 2014 году (115));

Вынесено 123 постановления об административных правонарушениях (на 61 % больше, чем в 2014 году (76));

По результатам контрольной деятельности Департамента в части соблюдения законодательства застройщиками в области долевого строительства по оформлению и регистрации договоров долевого участия восстановлены права 223 граждан (на 28,5 % меньше, чем в 2014 году (312 граждан));

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» рассмотрено 415 обращений (на 8,7 % больше, чем в 2014 году (379 обращений));

При проведении в отношении застройщиков процедур банкротства Департамент участвует в суде по делам о банкротстве застройщиков;

В 2015 году Департаментом приняты следующие нормативные правовые акты контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

- приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области от 26.11.2015 № 28-п «О внесении изменений в приказ Департамента архитектуры и строительства Томской области от 25.12.2014 № 29-п».

б) Сведения о результатах работы экспертов и экспертных организаций, привлекаемых к проведению мероприятий по контролю:

Департаментом с участием внештатного эксперта проведены в отчетном периоде мероприятия по осуществлению государственной функции:

- прием и анализ ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении обязательств по договорам участия в долевом строительстве,

- проведение 89 плановых и внеплановых проверок соблюдения застройщиками положений законодательства в области долевого строительства многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости.

в) Сведения о случаях причинения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также о случаях возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

Случаи причинения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также о случаях возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствуют.

Раздел 5.

Действия органов государственного контроля (надзора) по пресечению нарушений обязательных требований и (или) устранению последствий таких нарушений

а) Сведения о принятых органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля мерах реагирования по фактам выявленных нарушений:

- направление лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства, предписания об устранении нарушения требований законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и установление сроков устранения таких нарушений;

- принятие мер, необходимых для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

б) Сведения о способах проведения и масштабах методической работы с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых проводятся проверки, направленной на предотвращение нарушений с их стороны:

Методическая работа с юридическими лицами, в отношении которых проводились проверки, направленная на предотвращение нарушений с их стороны, проводилась в форме разъяснений положений действующего законодательства в области долевого строительства и консультаций по вопросам долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

Вся необходимая информация для юридических лиц, в отношении которых проводятся проверки, опубликована на официальном сайте Департамента в сети Интернет по адресу: <http://depstroy.tomsk.ru/>.

в) Сведения об оспаривании в суде юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями оснований и результатов проведения в отношении их мероприятий по контролю (количество удовлетворенных судом исков, типовые основания для удовлетворения обращений истцов, меры реагирования, принятые в отношении должностных лиц органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля):

В 2015 году в Арбитражном суде Томской области удовлетворено одно исковое заявление о признании незаконным постановления Департамента.

Раздел 6.

Анализ и оценка эффективности государственного контроля (надзора)

Показатели эффективности государственного контроля (надзора):

план проведения проверок выполнен на 100 %;

доля юридических лиц, в отношении которых были проведены проверки многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств, участников долевого строительства составила 73 %.

доля проверок, результаты которых признаны недействительными равна 1 %;

доля проверок, проведенных Департаментом с нарушениями требований законодательства Российской Федерации о порядке их проведения равна 0 %;

доля проведенных внеплановых проверок равна 97 %;

доля внеплановых проверок, проведенных по фактам нарушений, с которыми связано возникновение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с целью предотвращения угрозы причинения такого вреда, равна 0 %;

доля проверок, по итогам которых выявлены правонарушения равна 93,6 %;

доля проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях равна 90,4 %;

доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания равна 75,5 %;

доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, представляющие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также угрозу чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера равна 0 %;

доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в деятельности которых выявлены нарушения обязательных требований, явившиеся причиной причинения вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера равна 0 %;

количество случаев причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (по видам ущерба) равно 0 %;

доля проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний равна 20,2 %;

отношение суммы взысканных административных штрафов к общей сумме наложенных административных штрафов равно 16,2 %;

средний размер наложенного административного штрафа в том числе на должностных лиц и юридических лиц равен 25 тыс. рублей;

доля проверок, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел равна 1 %.

Раздел 7.

Выводы и предложения по результатам государственного контроля (надзора)

а) Выводы и предложения по результатам осуществления государственного контроля (надзора), в том числе планируемые на текущий год показатели его эффективности:

В 2016 году планируется увеличить показатели эффективности осуществления государственного контроля (надзора), в том числе:

- увеличение проверок проектных деклараций на соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

- повышение качества информации, предоставляемой в ежеквартальной отчетности застройщиками, осуществляющими деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства.

б) Предложения по совершенствованию нормативно-правового регулирования и осуществления государственного контроля (надзора) в соответствующей сфере деятельности:

Разработать и утвердить методические указания по конкретизации понятия каждого случая неправомерного привлечения денежных средств, лицом, привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве.

Принять норму законодательства в отношении целевого использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и установить административную и (или) уголовную ответственность за нецелевое использование таких денежных средств.

Внести изменения в постановление Правительства от 27.10.2005 № 645, в части заполнения приложения № 3 отдельно по каждому объекту недвижимости, строительство которого осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

в) Иные предложения, связанные с осуществлением государственного контроля (надзора), муниципального контроля и направленные на повышение эффективности такого контроля (надзора) и сокращение административных ограничений в предпринимательской деятельности:

Сокращение административных ограничений в предпринимательской деятельности в части контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не требуется.

Считаем, что передача (делегирующие) отдельных контрольно-надзорных полномочий федеральных органов исполнительной власти, будь то разработка и издание методических рекомендаций по вопросам практики осуществления государственного контроля (надзора) либо иное, не приведет к повышению эффективности контрольно-надзорной деятельности Департамента.

Приложения